香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED
世茂集團控股有限公司
（於開曼群島註冊成立之有限公司）
（股份代號： 813）

有關截至 2025 年 12 月 31 日止年度的年報所載不發表意見之更新資料

茲提述世茂集團控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）於2026年4月28日刊發的截至2025年12月31日止年度的年報（「**年報**」），其中載有不發表意見，以及本公司日期分別為2026年6月26日及2026年9月29日的公告（「**該等公告**」），內容有關本公司解決不發表意見所採取行動的更新資料。除另有指明外，本公告所用的詞彙與年報及該等公告所界定者具有相同涵義。

自2026年6月26日起至本公告日期期間，本集團就解決不發表意見所採取行動的更新資料如下：

1. 本集團未償還借貸詳情，本集團降低借貸的具體方法及執行情況：

年報披露，截至 2025 年 12 月 31 日，本集團經審核的未償還借貸總額為約人民幣 1,822.66 億元，其中計入非流動負債的借貸總額約為人民幣 637.05 億元，計入流動負債的借貸總額約為人民幣 1,185.61 億元。於 2026 年初編製預測時，本集團假設(i)將於 2026 年正式推出涉及規模約人民幣 252 億元的境內公開市場債務重組方案；及(ii)以展期、資產抵債等方式成功延遲或化解債務規模超過人民幣 300 億元。

截至 2026 年 9 月 29 日，本集團於預測之措施實施情況如下：

(a) 境內公開市場債務重組：在 2026 年上半年，本集團已成功完成首批約人民幣 3.79 億元中期票據的重組。剩餘本金金額約為人民幣 248 億元的境內公開市場債務重組仍在推進，正式重組方案尚未落實。境內

公開市場債務重組的推進存在時間性延遲。本集團原計劃於 2026 年下半年正式啟動境內公開市場債務重組，管理層最新預期該等重組計劃將於 2027 年或以後啟動。延遲的主要原因包括境內整體經濟環境及房地產市場的變化導致投資者預期產生波動，以及本集團仍需更多時間排摸資產及籌集資金。本集團正在梳理整合可用的重組資源，旨在制定一個較完善、市場接受度較高的重組方案。同時，本集團的其他境內非公開債務的展期、化解等工作進展正常。境內公開市場債務重組計劃的延遲並未對本集團的整體債務情況產生重大不利影響。

(b) 除境內公開市場借貸以外的其他境內借貸：對境內貸款，本集團採取“能展盡展、能抵則抵”的策略，通過資產抵債、現金還款及展期降低或延後債務。2026 年 1 月至 2026 年 9 月 29 日，境內貸款展期本金金額約為人民幣 89.97 億元，其中最長已展期至 2037 年。此外，本集團通過現金還款、資產抵債等方式解決借貸本金約人民幣 39 億元。於 2026 年初，本集團預測 2026 年全年以展期、資產抵債等方式成功延遲或化解債務規模超過人民幣 300 億元。按自然時間直線法折算預測之 2026 年初至 2026 年 9 月 29 日延遲或化解債務規模約為人民幣 225 億元。實際通過展期、現金還款以及資產抵債等方式化解的債務規模合計約人民幣 129 億元，缺口約為人民幣 96 億元。差異原因主要為(i)境內市場不斷變化，相關債務展期及資產抵債需要更長的時間進行磋商;及(ii)雖然部分展期或重組尚未能達成正式書面協議，但本集團與大部分機構保持密切溝通，延緩了實際現金償付，因此本集團 2026 年 1 至 9 月融資還款導致的現金流出較預期減少約人民幣 44.9 億元。本集團亦正與相關金融機構就總額約為人民幣 5.8 億元的若干借款進行磋商，以期於 2026 年底前完成相關展期或重組安排。

(c) 境外債務重組及強制可換股債券（「**強制可換股債券**」）轉換新股份：境外重組計劃生效後，本公司按新條款履約，債權人的強制可換股債券逐步轉換為新股份。截至本公告日期，合計本金金額約 50 億美元的強制可換股債券已全部轉換為本公司的新股份。

(d) 除前述(i)規模約人民幣 252 億元的境內公開市場借貸；以及(ii)2026 年擬以展期、資產抵債等方式延遲或化解規模超過人民幣 300 億元的借貸外，對於剩餘計入流動負債的借貸，本集團一直與各個金融機構保持溝通，擬通過展期、資產抵債等方式延遲或化解，並擬於 2027 年及以後年度逐步達成正式協議。

截至 2026 年 9 月 29 日，本集團未經審核的未償還借貸總額為約人民幣 1,761.38 億元，按償還期限載列如下：

	於 2026 年 9 月 29 日 人民幣百萬元 *(未經審核)*	於 2025 年 12 月 31 日 人民幣百萬元 *(經審核)*
計入非流動負債的借貸	63,085	63,705
計入流動負債的借貸	113,053	118,561
合計	**176,138**	**182,266**

(e) 對於截至 2026 年 9 月 29 日，計入非流動負債的約人民幣 630.85 億元的借貸，本集團擬採取以下計劃：

(i) 對於境外重組計劃生效後的境外借貸，按重組後條款所載到期日安排償付，或適時採取其他分階段處理方式；

(ii) 與金融機構保持溝通，在必要時爭取長期貸款展期、續貸、調整還款計劃或再融資；及

(iii) 結合資產抵債及項目層面融資補充償付來源。

(f) 對於截至 2026 年 9 月 29 日，計入流動負債的約人民幣 1,130.53 億元的借貸，本集團擬採取以下計劃：

(i) 管理層最新預期將於 2027 年或以後啟動境內公開市場債務重組；

(ii) 持續與金融機構開展密切溝通，擬通過展期、資產抵債等方式延遲或化解；及

(iii) 通過經營現金流及銷售回款、資產處置、新增及替代融資、訴訟和解等組合方式逐步處理。

附註：

以上數據尚未包含本公司日期為2026年10月26日的公告中提及的違約事件導致即時到期的境外重組債務工具未償還本金之攤餘成本約人民幣283億元。

*茲提述本公司日期為2026年8月27日、2026年9月8日、2026年10月26日及2026年11月11日的公告，內容有關國通信託有限責任公司於2026年8月27日提出的清盤呈請（「**該呈請**」）以及該呈請之更新資料。*

*誠如本公司日期為2026年10月26日的公告所述，本公司的短期票據、短期貸款、A系列長期票據、B系列長期票據、C系列長期票據、長期貸款及長期票據B（合稱「**受影響債務工具**」）項下均發生違約事件。受影響債務工具當時尚未償還本金餘額、溢價（如有）以及應計及未支付的利息，均自動即時到期並須支付。違約事件及由此導致的受影響債務工具提前到期，可能會對本公司的財務狀況造成重大不利影響。*

於2026年11月11日的高等法院聆訊中，高等法院頒令將該呈請的聆訊延期至2026年12月23日。

2. 2025 年 12 月 31 日起未來 12 個月的預期現金流量預測的偏離事項：

於 2026 年初至 2026 年 9 月 29 日期間，本集團實際現金流與 2026 年初預測之 2025 年 12 月 31 日起未來 12 個月的預期現金流量存在以下可解釋的偏離情況：

(a) 銷售回款不及預期：本集團的銷售情況較預期存在偏差，造成該等偏離的主要原因是境內房地產市場整體仍在築底修復。2026 年上半年，全國新建商品房銷售額同比下降 13.6%，作為民營房企，本集團受市場波動影響更大，企穩信號傳導更慢，恢復尚待時間。本集團 2026 年 1 至 9 月累計合約銷售人民幣 105.03 億元，較 2025 年同期下降約 45%；2026 年 7 至 9 月月均合約銷售約人民幣 7.65 億元，低於上半年月均水平，即本集團的銷售處於加速下滑的趨勢，與本集團加速銷售的目標存在偏離。本集團於 2026 年初預測 2026 年全年銷售回款及其他流入約為人民幣 216.1 億元，按自然時間直線法折算預測之 2026 年初至 2026 年 9 月 29 日銷售回款及其他流入約為人民幣 162.1 億元，該期間實際銷售回款及其他流入約為人民幣 94.2 億元。本集團累計合約銷售額不及預期，疊加境內銷售回款的強監管制度不斷升級，導致本集團 2026 年 1 至 9 月累計銷售回款較 2026 年初預測之現金流量按時間直線法折算後減少約人民幣 67.9 億元，偏離度約為 42%。在此情形下，本公司堅守做好產品，隨時準備好迎接市場的企穩回暖，爭取銷售的逐步回升；及

(b) 嚴控各項支出：本集團於 2026 年初預測 2026 年全年經營活動淨流出約為人民幣 117.2 億元，按自然時間直線法折算預測之 2026 年初至 2026 年 9 月 29 日經營活動淨流出約為人民幣 87.9 億元，該期間實際經營活動淨流入約為人民幣 62.3 億元。本集團透過合理的支付規劃，控制工程款支付佔銷售回款的比例；本集團持續深化組織架構的精簡與優化，主動減少管理層級，進一步縮短決策鏈條，從而提升經營效率與管理效能，節省了行政費用開支。以上各項措施促使本集團 2026 年 1 至 9 月經營性現金流出較預期減少約人民幣 25.6 億元。此

外，正如前述 1(b)所述原因，本集團 2026 年 1 至 9 月融資還款導致的現金流出較預期減少約人民幣 44.9 億元。

綜合上述各項，現金流預測的差異主要是來自外部市場環境導致的銷售回款不及預期。本集團已通過嚴控各項支出、展期債務等方式有效控制現金流出，以平衡現金流入的不足。截至 2026 年 9 月 29 日，實際貨幣資金餘額較預測減少約人民幣 4.5 億元，偏離相對不重大。若今年後續月度銷售市場未能改善以及債務化解不及預期，全年銷售回款及期末貨幣資金的預測存在下行風險。審核委員會已要求管理層及時評估是否需要調整全年現金流預測，並將現金流管理及債務重組進展作為 2026 年全年審計的關鍵審計事項予以重點關注。

3. 就年報內本公司預期採取的計劃和措施更新如下:

除前述各項措施外，本集團還將從以下方面積極改善其現金流和債務情況：

(a) 本集團將積極尋求其他替代融資和借貸，為其現有財務義務以及未來經營和資本開支的結算提供資金。2026 年初本集團預測全年取得新增借貸金額為人民幣 5 億元，2026 年 1 至 9 月實際取得新增借貸金額約為人民幣 1.1 億元，差異原因主要是境內房地產企業融資環境較為嚴格，僅有部分項目取得新增融資用於項目建設和交付。

(b) 茲提述本公司日期為 2026 年 6 月 24 日及 2026 年 10 月 21 日的公告，內容有關出售本集團位於香港的酒店。接管人已知會本公司，就出售酒店已於 2026 年 10 月 20 日訂立兩份互為條件的買賣協議，總代價為 2,700,000,000 港元（可予調整），預期完成將於 2026 年底前落實，出售所得款項淨額將由接管人用作部分償還相關銀團貸款協議項下的未償還債務。除此以外，截至本公告日期，本集團並無其他重大資產處置事項。本集團仍將積極尋求機會處置資產，補充現金流入。

(c) 本集團一直積極尋求解決其未決訴訟的方案。自 2026 年初以來，本集團已與債權人就涉及金額約人民幣 21.75 億元的訴訟達成協商和解。

4. 審核委員會進行的具體工作如下:

(a) 審核委員會與管理層的討論及進展監察

審核委員會於 2026 年 1 月至今，通過定期會議及臨時專題會議的形式，持續監察本集團各項計劃的實施進展。審核委員會已審閱了管理層提供的 2026 年度現金流預測（預測時點為 2026 年初）及截至 2026 年 9 月 29 日的實際現金流資料。審核委員會重點關注了以下關鍵指

標：(i)銷售回款的實現情況；(ii)本集團解決借貸的進展；及(iii)貨幣資金餘額變動。

審核委員會已要求管理層就各項偏差逐項說明原因，並基於預測資料與實際資料進行了對比分析。審核委員會確認，管理層已就各項差異提供了相應的原因說明。

(b) 重大偏差及原因的評估

審核委員會經評估後認為，本集團的整體現金流狀況較年初預測存在部分偏差，但本集團通過各種途徑實現有效控制，最終的貨幣資金餘額與預測相比並無重大差異。主要體現在以下方面：

(i) **銷售回款方面：**實際銷售回款不及預期。審核委員會評估認為，主要原因在於 2026 年中國房地產市場整體仍未有效恢復，本集團作為民營房企，受市場波動影響更大，2026 年 1 至 9 月累計合約銷售總額同比下降約 45%，導致銷售回款不及預期。審核委員會認為該偏差主要源於外部市場環境的持續低迷，屬客觀因素所致；

(ii) **解決借貸的進展：**審核委員會評估認為，本集團在 2026 年上半年已解決了一部分借貸。雖然本集團尚未正式啟動境內公開市場債務重組，但本公司於今年 6 月成功完成了上海世茂本金金額合計約為人民幣 3.79 億元的中期票據重組，為境內公開市場債務重組打開了局面。

此外，由於境內融資環境對房地產行業仍然嚴苛，本公司於今年上半年未能獲得新增渠道的融資。審核委員會認為該等偏差部分源於債務重組的時間安排，部分工作集中在下半年，部分源於融資環境的客觀制約；及

(iii) **貨幣資金餘額方面：**審核委員會注意到，本集團在工程款支出、銷售及行政開支、稅費支出、利息支付等方面實現了有效的控制，實際支出均低於預測值，部分抵消了銷售回款不及預期的負面影響。審核委員會評估認為，實際貨幣資金餘額較預測值偏差相對較小。

(c) 審核委員會已採取或擬採取的跟進措施

針對上述重大偏差，審核委員會已採取及擬採取以下跟進措施：

(i) 除例行會議外，審核委員會將召開季度會議，專門審議本公司的持續經營狀況；

(ii) 要求管理層就境內公開市場債務重組的進展情況定期向審核委員會更新彙報；

(iii) 要求管理層評估在銷售市場持續低迷的情況下，是否需要調整全年現金流預測；及

(iv) 在 2026 年全年審計計劃中，將現金流管理及債務重組進展作為關鍵審計事項予以重點關注。

本公告所載資料僅基於截至 2026 年 9 月 29 日提供予董事會之未經審核綜合管理賬目及相關估計之初步評估，該等資料尚未經本公司核數師審核或審閱。

本公司將適時根據上市規則就不發表意見的更新情況刊發公告。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
主席及總裁
許世壇

香港，2026 年 11 月 13 日

於本公告日期，董事會包括兩位執行董事許世壇先生（主席及總裁）及趙軍先生；一位非執行董事許薇薇小姐；以及三位獨立非執行董事呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。